鑑定おおさか

No.29

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

平成19年度　土地月間記念講演会

記念講演テーマ

高齢社会に向けた居住環境づくり

経歴

1958年　大阪生まれ
1987年　関西大学大学院工学研究科
　建築計画学専攻修士課程修了
西武百貨店入社
1990年　ニッセイ基礎研究所入社
　主任研究員を務める
2002年　東洋大学経済学部助教授・教授を歴任
2007年　現職

主な公職

内閣府　教育再生会議委員
　規制改革会議委員
国土交通省　社会資本整備審議会
　交通政策審議会

その他

ピンポン
（TBS系、レギュラーコメンテーター）
寺島尚正ラジオパンチ!
（文化放送）

著書

「バリアフリーのまちづくり／超高齢社会への環境整備」
（日本経済新聞社）
「少子社会への11人の提言」
（共著、ぎょうせい）
「社会経済システムとその変革」
（共著、NTT出版）
「都市観光でまちづくり」
（編著、学芸出版）
「新しい自治体の設計4」
（共著、有斐閣）
「保育園ママのおたすけガイド／預けて働くみんなの知恵」
（監修、法研）

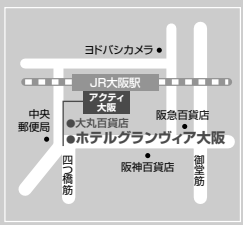
講師　白石　真澄 氏
関西大学 教授（政策創造学部）

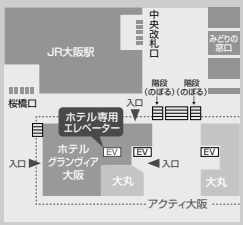
基調報告テーマ

最近の地価動向

講師　百合口　賢次 氏
（社）日本不動産鑑定協会
理事・地価調査委員会副委員長

申込み不要
入場無料
定員 250名





20FへはホテルEV専用エレベーターをご利用ください。
（他のエレベーターは20Fには止まりません。）

日時：平成19年10月3日（水）
13:00～15:00

場所：ホテルグランヴィア大阪（20階 名庭（なにわ））
〒530-0001 大阪市北区梅田3-1-1 TEL 06-6344-1235
中央改札を出て右手、JR大阪駅構内とつながっています。

■主　催：近畿不動産鑑定士協会連合会・（財）土地情報センター・（社）大阪府不動産鑑定士協会　■後　援：大阪府・大阪市

（社）大阪府不動産鑑定士協会　TEL.06-6203-2100
URL：http://www.rea-osaka.or.jp/

鑑定おおさか第29号　もくじ

特　　集　松本会長インタビュー

「考えるときは繊細に、行動するときは大胆に」・・02

各種寄稿・行事開催・参加報告

大阪自由業団体連絡協議会　構成団体のご紹介・・06　大阪府行政書士会　会長　北口　義明

第5回 日韓鑑定評価協力会議参加報告　・・・・・・08　森岡　大輔

第25回 不動産鑑定シンポジウムに参加して　・・・10　研修委員会　富田　浩二

特別寄稿 不動産証券化マスターとは　・・・・・・14　松田嘉代子

受賞者から一言・二言

表彰等受賞者紹介　・・・・・・・・・・・・・・・・・・20

春の叙勲で受章の栄に浴して、―振り返れば―　・・・21　大和不動産鑑定（株）　増田　修造

委員会活動の思い出　・・・・・・・・・・・・・・・・・22　（株）大阪鑑定所　荒木　正種

千の風になって　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23　大阪不動産鑑定（株）　小山　秀和

35年間を顧みて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24　（株）不動産計画評価研究所　米田　輝男

鑑定38年を振り返って・・・・・・・・・・・・・・・・・25　（株）調鑑研究所　沖　正行

親睦行事の報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26　親睦委員会　小野慎太郎

「不動産鑑定評価の日」無料相談会を終えて　・・・・・・28　業務推進委員会　西浦　宣行

独立開業しました

「感謝の気持ち忘れずに…」　・・・・・・・・・・・・・・30　梶不動産鑑定所　梶　長武

インターンシップ実施報告　・・・・・・・・・・・・・・31　渉外広報委員会　山内　正己

「鑑定おおさか」原稿募集　・・・・・・・・・・・・・・35

編集後記　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・36

特集 松本会長インタビュー

「考えるときは繊細に、行動するときは大胆に」

平成18年度に会長に就任され、1期1年が過ぎ、平成19年度からの2期目もハードなスケジュールを精力的にこなされている松本会長へのインタビューを特集としてお届けします。お忙しい中、時間を割いていただき伺ったお話からは、大変気さくでバランス感覚の優れた人柄が、またこれからの若い不動産鑑定士への期待が感じられました。

Q. 昨年1年間を振り返って

平成18年度は本会の役員任期に合致させるため、臨時総会まで開き任期を1年に短縮しました。任期が1年でしたから、アッという間に過ぎ去ったものの、その内容は濃くてハードなものでした。わたしも大阪士会における理事としての経験は豊富な方です。全体を見渡していかねばならない総務関係が長かったために、会長職の大変さは理解しているつもりでした。しかし、率直に言って、「見る」と「行う」は大きく違っていました。

5月には関連団体の総会が目白押しで、役員総出で懇親会等に出席しました。6月になれば大阪自由業団体連絡協議会の当番会として初会合を開き、10月には土地月間、12月合同市民無料相談会、1月賀詞交歓会と息をつく暇もなくイベントが続きました。その上、10周年記念事業の一環として始めた継続賃料研究委員会にも出席して、といった具合に非常に内容の濃い1年でした。

Q. 会長に就任されたご感想は？

私はぐんぐん皆を引っ張っていく、ダンプカー的な会長ではありません。どちらかというと、理事さんの意見を十分聞いてまとめていくタイプの会長でしょうね。大阪士会歴代の会長さんは、口も達者、行動も素早い人ばかりでしたが、そんな会長さんと互角に張り合おうとすれば、自分に無理を強いるようです。自然体で対応することで、自分のカラーを出し切るように専念しています。

Q. どうして不動産鑑定士になられたのですか？

これといった明確な動機があったわけではありません。変な話ですが、自分の怠け癖に愛想が尽き、もっと自分をいじめて欲しいために不動産鑑定士になったようなものです。

大学をちょっと遅めに卒業して、職についたのが某商社でした。某商社の得意とする卸問屋の商売では

なく、その頃急激にのびてきたマンション販売を入社後すぐに担当させられました。モデルルームの来客者を訪ねる、という初歩的な営業でした。マンション生活はまだまだ一般的でなかったためか、汗は流すものの一向に売れません。仕事が面白くなく、やがて仕事をサボりだす。売るための努力もしないで、同僚と朝からやれパチンコだ、やれビリヤードだと遊び癖がつき、やがて仕事そのものがいやになったものです。これは転職の時期だな、と考えて退職しました。

退職したものの、旅行取扱主任者になるか不動産鑑定士になるか、悩んでいた時期がありましたが、最終的に不動産鑑定士になるきっかけを創ったのは、実は、嫁さんの一言でした。

嫁「不動産鑑定士の試験と旅行なんとかの試験と一体どちらがむつかしいのね」

私「そらー、不動産鑑定士と思うよ。なんたって、1500時間は勉強しないと合格しないらしいからね」

嫁「そしたら不動産鑑定士になり！どうせ再出発するなら難しい試験の方がよか！」

この一言で不動産鑑定士を目指すことになったわけです。単純な話です。

Q. 不動産鑑定士としての思い出など

現在の会社に入社したあと、色々な経験をさせてもらっています。鑑定ばかりでなく再開発または補償といったように、不動産への取り組みを多方面から経験できたことが、強い自信となっています。

鑑定についての強烈な思い出は、修行時代に大きな仕事に携われたことです。国道161号西大津バイパスの収用事件に、先代谷澤潤一先生のサブとして仕事をする機会に恵まれました。聖域とされる園城寺（三井寺）の寺域を何故161号が貫通しなければならないのか、という事業認定そのものが争われた事件でしたが、弊社への依頼は単なる補償金額算定だけでなく、所有権の及ぶ範囲を確定していかなければならない、といったハードな内容でした。入社後2年しか経っていないのに、処理できるかどうか不安な仕事を受け持ったことや、三井寺の長吏と直接お話しする機会を得たことに、非常に興奮したものでした。

再開発に携わっているときは、鑑定評価書は余り作成しませんが、話す機会が多くなってきます。とくに、地元に従前の土地価格を発表するときが一番緊張します。当然ながら、不動産鑑定士として十分検討した上で路線価を発表しますが、地権者の方も必死です。自分なりに予定していた金額が評価されていなかった場合、時に感情的になり、私たち不動産鑑定士に直接不満をぶつけてきます。こんなとき、すこしでもたじろいだら、信念をもって査定した正常価格が泣きます。地権者と激しい口論をしてまでも発表価格の正当性を守ります。これが奏功し、あそこまで頑として一旦発表した金額を守るからには間違いない、と信頼され、その後の作業がスムーズになることが大半です。しかしながら、ある組合施行の再開発では、口論がついつい激論大声になった結果、その後の仕事が没となって会社に多大な迷惑をかけたこともあります。

Q. 休日の過ごし方

昔可愛かった三人姉妹も成長し、現在は嫁さんとの二人暮らしです。休日が近づくと、「次の日曜日は予定がありますか?」と嫁さんが聞いてくるのが常です。予定がありますか、という疑問文ですが、どうも「予定がなかったら予定をつくったら」と聞こえます。親父は元気で留守の方が可愛がられるらしい、という結論に達した頃から休日は戸外で過ごすことに決めました。とかなんとか、嫁さんに責任を負わせているようですが、休日はゴルフとなるケースが多いようです。

しかし、外に出かけるのが好きになったのは、最近のことではありません。30代は、ソフトボールのクラブチームに所属し、朝まだ早い時間からダブルの試合をやった後、昼から酒盛りをしていました。どうやら、自分の体力を消耗させるのが私の休日の過ごし方のようです。ま、性分といってもいいようなものです。

こんな具合で、現在の趣味はゴルフですが、これからやってみたい趣味はたくさんあります。囲碁、詩吟、三味線、民謡、書道。そのうち料理も私の趣味になってくるかも。

Q. 日ごろ心がけていること

議論になると、喋る時間よりも聞いている時間が長いようです。相手が何を言わんとしているのか、相手の言いたいことをじっくり聞くように努めます。たしかに、自分の意見を早く言いたいのですが、まずは聞くことから出発すべきと考えています。簡単なようですが、これがなかなか実行できません。ついついせっかちになり、相手が早く喋り終ることだけを考えることもありますが、こうなっては言葉が空中に飛んでいるだけで、肝心な内容はつかめません。心を広くもち、じっくり相手の話を聞けば時間短縮にもつながります。

また、喋る場合にはゆったりしたリズムとともに、できるだけ明瞭な発声で話すことを心がけています。出身が九州の熊本のため、テンポが速く洒落た大阪風の喋り方を会得できませんでしたが、“ゆったり、はっきり”した話し方も、時には相手の心にズーンと沁みこむようです。

Q. 若い人に望むこと

不動産鑑定士試験に合格したのち、夢を持って入社された新人さんも、約2年から3年で退社されるケースが多くなっています。不動産鑑定がいやになった、というわけではなく、さらなるスキルアップを目指すために退社するのだ、ということを聞きます。先輩たちから「少なくとも、200件の鑑定評価書を作成しないと半人前にも届かない」、と教えられてきた年寄りとしては、短期間で転職する若者を見るにつけ、不動産鑑定を少々甘く見ているのではなかろうか、と心配しています。

ところで、平成19年度の事業計画の目標の一つとし

て「協会活動に新しい息吹を」を掲げていますが、全体の約25%を占める20代、30代の若手会員の活動がいま一つ消極的に思えます。入会と同時に委員会活動を強制したら、といった意見もありますが、自分の夢を育む団体ゆえ、自分の意志で是非ジャンプ・インして輝いて欲しいものです。

Q. 今後やらなければならないこと

やはり、この7月から全国で実施された新スキームが気になるところです。新スキームが実施される前は個人情報保護法とのからみで、アンケート回収率が極端に落ちましたが、新スキームが導入されてからの取引事例数は確実に上昇しています。現在の回収率は25～30%となっていますが、40～50%まで高まることになれば、嬉しい悲鳴とともに、事例作成に要する時間や費用というものが問題となってきます。

新スキームは、“地価公示の枠組み”を使うことで、取引価格調査という檜舞台に不動産鑑定士を引き上げることができたのは事実です。しかし、同じく“地価公示の枠組み”そのものが、調査コストへの柔軟な対応を困難にしているのも事実です。

新スキームに伴う不動産取引調査については、その必要性を考えると、将来的には地価公示の枠組みから脱皮し、真に国民の不動産取引に必要なエッセンシャルだと位置づけていく必要があると思われます。

Q. 信条について

「考えるときは繊細に、行動するときは大胆に」を信条としています。

Q. 最後に

慣れない会長職について、既に1年半経過しました。

会長職は本来専念すべきものと思われますが、本会理事もやれば代表幹事もやるなど、公職が多く、副会長や専務理事に迷惑をかけています。これから鑑定業界は難しい時代に突入します。どうしたらいいか、ちょっと焦っているところもありますが、いまさら性格を変えようとしても変えることはできません。やはり、最初にも申した通り自然体で会長職を全うしていきたいと思います。これからも会員の皆様のご協力をお願いいたします。

大阪自由業団体連絡協議会　構成団体のご紹介

ご　挨　拶

大阪府行政書士会
会長　北口　義明

1.感謝

「鑑定おおさか」ご愛読の皆様のご多幸を心より祈念させていただきます。

不動産鑑定士の皆様に私共大阪府行政書士会をご紹介させていただけることを喜びとともに誇りに思っております。今回、このような機会を与えてくださいました松本信義会長、山内正己渉外広報委員長、また多くの方々に心から感謝申しあげます。

2.行政書士会の活動内容

対内活動と対外活動の2種類に分けられます。

対内活動として、行政書士の権利を擁護するとともに業務改善進歩を図り、会員の指導及び連絡に関する事務を行っております。特に研修会には力を入れており、本年度から新しい研修体制を構築し、新入会員に対する倫理研修を含めた業務研修をはじめ、会員全般を対象とした「研修部」主催の初級中級業務研修、国際部会以下8専門部会主催による上級業務研修を行っております。

対外活動として、府民を対象とした無料相談会事業があります。これには、行政書士会が主催するものと、各支部が主催するものとがあります。

行政書士会主催は、毎週水曜日午後に行政書士会館において実施しております。特に多言語対応による国籍帰化や入管問題は、毎回好評で、多くの外国人や相談者が来館されています。

各支部主催では、市区役所内や地元商店街内で実施しており、実施回数も地域性に応じて多種多様です。同じく相続問題や入管問題の相談件数が多くあります。

大阪府不動産鑑定士協会様とは、大阪自由業団体連絡協議会の構成団体として合同無料相談会の実施等で一緒に活動させて頂いております。

次に、行政への協力事業があり、行政書士の専門知識を活用するものです。具体的には、大阪府庁の建設振興課における「経営事項審査」の受付業務と建設業許可や経営事項審査に関する「相談コーナー」への業務受託があり、担当者を派遣しております。

大阪府・大阪市をはじめとする官公庁、各種団体等からも、外国人対象の相談会にも相談員派遣の要請を受けています。

さらには、社会貢献事業があります。これは、法人の社会責任としての活動と位置付けております。

具体的には、行政書士会主催で本年3月に「障がい者支援フォーラム」を実施し、障がい者と府民の出会いの場を設けました。本年度からは、各支部の活動に府民の参加を予定した企画も出ております。また、成年後見を主目的とする「NPO法人高齢者と障がい者の支援センターコスモス」への支援があります。

3.今後の抱負

まず、大阪自由業団体連絡協議会の構成団体の各士業団体との協力関係構築があります。

確かに業際問題等解決しなければならないことは承知しております。しかし、規制緩和の要請等士業を取巻く時代の変遷を考えますと、既成概念に囚われず、新しい且つ柔軟な協力関係の構築が不可欠と考えるからです。

その第一歩して、士族間のトップ会談を実現したいと思っております。国民に視点をおいた士族間のあり方を検討しなければ、いつまで経っても、業際問題をはじめ、互いの権利擁護を叫ぶだけでは解決できる問題ではありません。時間がかかり、非常に難しいテーマではありますが、駒を進めてみたいと思っております。

不動産鑑定士協会様とはさらに強いパートーナーとなれればと思っており、非公式ではありますが、トップ会談のお約束もいただいております。

無料相談内容では、相続問題のウェイトが高く、不動産評価に関する知識なども必要とされます。不動産鑑定士さんとの連携プレイも日増しに増えていますので、よろしくお願い申しあげます。

次ぎに、ADR（裁判外紛争解決手続）センターの認証申請があります。行政書士に合ったADRや、行政書士にしかできないADRを設計し、的確な紛争範囲を定め、認証申請の準備をしているところです。府民が気軽にADRを利用されるまでには、多くの時間と費用を必要としますが、府民の利便に応えていかなければなりません。

現在、手続実施者の研修に力点をおいて、戦略的な研修会を多く開催しており、会員全体の能力アップにもつなげています。また、幸いに優秀な会員が毎月多数入会され、人材は確保できると思います。

行政書士の仕事は、許認可と権利義務の2本立てです。その許認可と権利義務をマッチングさせた企業法務の専門家を多く輩出できる実務研修会に取組んでいるところです。

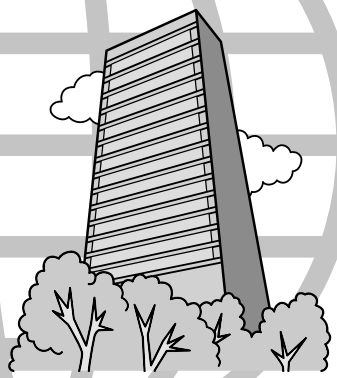
府民に期待され、府民の繁栄発展につながる行政書士像を確立したいと願っています。時代にマッチした行政書士と行政書士会を創っていくには、行政書士の先生方が、府民に喜んでいただける仕事を積み重ねていくしかありません。いっけん迂遠なようですが、一番近道の方法だと確信しております。

最後になりましたが、大阪府不動産鑑定士協会様のご発展と今後のご活躍を期待しております。また、不動産鑑定士の先生方のご隆盛とご多幸を心よりお祈り申しあげます。

第３回
専門家による **合同市民無料相談会**

と　き ：平成19年12月5日（水）午前10時～午後4時
ところ ：大阪市中央区民センター（地下鉄堺筋本町駅③出口、中央大通りを東へ100m、中央区役所東隣）
主　催 ：大阪自由業団体連絡協議会
共　催 ：大阪市
後　援 ：大阪府

第5回 日韓鑑定評価協力会議参加報告



第5回日韓鑑定評価協力会議（テーマ:転換期における鑑定評価業界の進むべき道）が、5月10、11日の2日間、韓国済州島にて開催されました。今回、日本側のスピーカーとして参加させていただきましたので、その様子を報告させていただきます。

森岡　大輔

第1日目

夕方、歓迎レセプションがホテルのオープンテラスで大変盛大に開催され、熱烈歓迎を受けました。私は翌日のパネルディスカッションでご一緒するコーディネーター、スピーカーの方々と同じテーブルでの会食となり、楽しく過ごすことができました。そうはいっても、言葉の壁はいかんともできず、聞きたいこともうまくきけず、ややはがゆさも残りました。

後半には地元バンドによる演奏会も催され大変楽しませていただきましたが、オープンテラスでのパーティーをするにはやや季節が早かったのか、冷え込みが厳しく、かなり寒さがこたえました。

場所をホテル内に移しての2次会でも、バクダン（ウイスキーのビール割り）による熱烈歓迎を受けましたが、韓国の方々は概してお酒が強いようで、おおいに盛り上がっていました。（長居すると翌日の発表も危うくなりそうでしたので、失礼ながら、他のスピーカーの方と退散させていただきましたが…すみませんでした。）

第2日目

午前中の日韓両国協会会長による基調講演と、済州島の自然と文化についての特別講演のあと、昼食休憩をはさんで、午後からはパネルディスカッションが始まりました。今回は、第1部が「他の専門職種との業

務提携方法」、第2部が「新分野への専門性の拡大」の2部構成で、まず日韓両国のスピーカーが各々のテーマについてスピーチした後、コーディネーターの進行によりディスカッションするという形式で行われました。内容については当日配布の冊子（日韓両語訳）に譲りますが、韓国のスピーカーの方々の熱の入ったスピーチには（韓国語の語尾の発声音のせいもあるかとは思いますが）パワフルさを感じました。

ただ、私も含め皆さん熱が入りすぎ？、持ち時間をややオーバーしてしまい、ディスカッションの時間が少なくなってしまったのは残念でした。時間があれば、いろいろ意見交換のできるところだったと思います。（コーディネーターの方々、すみませんでした。）

なお、今回は同時通訳形式で進められたため、発表にあたって準備した日本語で作成したパワーポイントはあまり意味がなく、もう少し工夫の余地があったと反省しています。

会議終了後には、会場をホテル近くの海鮮料理レストランに移して、懇親会が開かれました。ここでも盛りだくさんの海鮮料理のもてなしを受け、和やかな楽しいひとときを過ごす事ができました。ここでもやはり、言葉の壁はありましたが、会議終了の開放感とお酒と歌で、多いに盛り上がりました。

最後に

最後になりますが、今回の会議開催を準備するためにご尽力いただきました韓日両国関係者に心から感謝いたします。

本当にありがとうございました。

番外編

初日、空港から会場に向かう途中、美しい済州島内を観光しましたが、印象に残ったのは、「上り坂の途中でバスのエンジンを止めると、そのままゆっくりと坂を上っていくことが体感できる」通称「お化け坂」と呼ばれ摩訶不思議スポット。

映画『恋風恋歌』のワンシーン

お化け坂で空き缶を転がして坂を上っていく缶を見ているチャンドンゴン&コソヨン

帰国後、調べて見ると、「前にしばらく走っていってから、そのまま今度は後ろ向きで小走りにもどってくると傾斜が錯覚であることに気がつく。」とありました。また訪れる機会がありましたら、是非確認してみたいと思います。

（もりおか　だいすけ・大和不動産鑑定（株））

第25回 不動産鑑定シンポジウムに参加して

徳島県阿波観光ホテルにて

研修委員会　富田　浩二

残暑が厳しい中、8月31日（金）徳島市の阿波観光ホテルにおいて、不動産鑑定シンポジウムが開催された。徳島といえば、「阿波踊り」が全国的に有名である。今年は、松嶋菜々子主演の映画で、市のシンボルである「眉山」がその名を知られるようになった。「なぜ眉山というのか」と地元の方に伺うと、「どこから見ても、山が眉のかたちに見えるから」とのことである。会場からも眉山を仰ぎ見ることができた。ただ、私には眉のかたちに見えなかったのが、少し残念である。

本シンポジウムは、「都市計画関連法規と土地利用のあり方」がテーマとして取り上げられ、研修規定に基づき履修単位として5単位が認められた。

全国から約120名の参加があり、大阪からは松本会長、松永副会長をはじめ、多数の会員の参加があった。

先ず、テーマである「都市計画関連法規と土地利用のあり方」の背景について考える。

都市計画関連法規（都市計画法、建築基準法等）は価格形成要因の外部要因である行政的要因に含まれ、公共の福祉を実現するべき行政は法的規制等を行っており、これらは不動産の価格に影響を及ぼしている。

現行の都市計画法は、旧都市計画法の理念である線引き制度を大幅に改正し、平成12年5月に公布され、現在に至っている。旧法では、人口の集中する都市地域を中心に、公共の利益のために土地利用の制限に主眼が置かれた。しかし、高度成長期の終焉後、人口の都市集中の沈静化及び少子高齢化に伴い、都市機能と郊外の田園環境の調和が要請され、環境問題に対する住民参加の意識が高まってきた。都市計画区域を二つに分ける線引きは、全ての都

市計画区域について適用されるわけではなく、大都市及びその周辺の都市である都市計画区域においてのみ必ず定めることになっている。

本シンポジウムにおいては、線引きの権限が、国から都道府県知事に移ったことを受けて、四国各県における具体的運用と都市のマスタープランの策定、そして不動産取引に与えた影響と今後の動向について、多くの意見を伺うことができた。

当日の会議は神戸本会会長、新藤本会研修委員長の開会挨拶に続き、「線引き廃止後の土地利用のコントロール」と題し、土井健司氏（香川大学工学部教授　工学博士）による基調講演、昼食休憩を挟みパネルディスカッション、その後は懇親会等と続いた。

個々の内容については、別の機会に紹介されると思うので、印象に残った内容を述べたいと思う。

基調講演の中で、時代（20世紀、21世紀）ごとの都市への要請について説明された。三大都市圏の中心都市ではなく、地方都市をモデルにしたものであるが、復興期から少子高齢化へ移り変わることによって、都市のかたちも変わる必要がある。アメリカのヤングスタウンは人口激減に伴い、市民が都市再生ビジョンを作成した。再生ビジョンは計画達成年を30年に定め、都市を小さく、美しくに照準をあわせた。集約型の都市構造は、場所づくり＝人づくりを重要な要素としている。中心都市に存するが、東京ミッドタウンやなんばパークスは、中心部に住む住民に向けて造られた商業施設としての一つのモデルであろう。また、線引き廃止による影響、香川県における都市の集約化の重要性、アメリカの街づくりとの比較、立地効率性等の説明もなされた。なお、市街地の維持に必要な費用は年間160万円／ha（高松市）で、人口密度が低い程一人分の負担が増加するため、人口減少化に伴い、集約拠点を具体化した小さい都市づくりの重要性が理解できた。地方都市の街づくりについての講演であり、中心都市の大阪で生活している私にとって興味深い内容であった。

本会・神戸会長

本会・新藤研修委員長

基調講演・土井先生

四国会・田中会長

パネルディスカッションの中での、四国についての各種データを掲載する。

●四国の各種統計資料

項目（単位）	調査時点	徳島県		香川県		愛媛県		高知県		出典
総面積（km²）	2006年	4,145	36位	1,876	47位	5,677	26位	7,105	18位	総務省
宅地面積（km²）	2005年1月	126	45位	169	37位	216	31位	97	47位	総務省
宅地化率（%）	2005年1月	7.2	38位	14.6	11位	6.6	41位	3.1	47位	総務省
総人口（人）	2006年3月	816,321	44位	1,026,088	40位	1,486,946	27位	799,121	45位	総務省
世帯数（世帯）	2006年3月	311,575	43位	397,801	38位	614,046	26位	345,184	41位	総務省
人口密度（人／km²）	2006年3月	197	32位	547	11位	262	26位	112	43位	東洋経済

●四国の都市計画の概要

項目	単位	徳島県		香川県		愛媛県		高知県	
都市計画区域	面積（ha）	62,303	15.0%	76,101	40.9%	149,535	27.4%	88,499	12.5%
	人口（千人）	594.4	72.8%	878.5	85.6%	1,289.2	86.7%	627.1	78.5%
市街化区域	面積（ha）	8,784	2.1%	―	―	10,581	1.9%	6,190	0.9%
	人口（千人）	343.2	42.0%	―	―	582.8	39.2%	360.7	45.1%
市街化調整区域	面積（ha）	43,907	10.6%	―	―	30,813	5.6%	23,589	3.3%
	人口（千人）	179.3	22.0%	―	―	149.2	10.0%	69.4	8.7%

出典 平成18年都市計画年報

四国において平成12年の都市計画法改正以降の状況は、線引きの見直しについては愛媛県が平成16年5月に東予広域都市計画区域（西条市、新居浜市）で線引きを廃止し、香川県は平成16年5月に県内全域の都市計画区域で線引きを廃止した。また、開発許可制度については徳島県が積極的な制度の運用を行っている。愛媛県西条市では線引き廃止による影響として、住宅地では住宅地供給の増加、商業地では郊外部における大型店舗の出店が見られた。香川県では線引き廃止による新たな現象として、供給過剰による地価の下落、旧調整区域での農地転用の急増、投資物件の建設等の影響があった。徳島県では平成14年4月に「条例区域制度」が導入され、平成15年5月は「大規模既存集落内における住宅に係る開発行為」が設けられた。最近の供給動向は、農地転用に伴う新規開発が地価の安い市街化調整区域に流出し、市街化区域は減少傾向であったが、短期間の間に市街化調整区域の供給量は減少し、市街化区域の供給量が増加に転じた。

上記のとおり、各県の地域の実情を反映した形で様々な運用を行っているが、運用形態に県市ごとの違いが大きい点が興味深かった。この点について、パネリストの一人は個人的な意見と前置きされた上で、

新メニューの活用状況に積極的なのは、徳島県。中間的なのが今治市と高知市を除く高知県。消極的なのは松山市と高知市である。と分析されていた。

今後の更なる人口減少、高齢化社会の進行、地方自治体の財政逼迫に対応するため、コンパクトシティー等都市構造を見直す必要も生じている。このような状況に対応するため「まちづくり三法」が改正され、その中心として平成18年5月に都市計画法改正が行われた。

そして、県の中心市街地では再興のための基本計画づくりが始動し、高齢者層等の需要に対応した分譲マンションの建設も相次いでいる。地方分権の理念を踏まえ、東国原知事を擁し「地方の底力」を証明した宮崎県と同様な産業振興を期待したい。

シンポジウムに初めて参加して、基調講演者、パネリスト等の様々な意見を拝聴することができた。個人的には、都市計画法関連法規の改正について関心が薄かったのが正直なところである。しかし、地方分権化が進む中、あるいは高齢化社会へ変貌してゆく中において、法の改正とこれに伴う土地利用のあり方の変化は、都心部においても無縁ではないことを痛感した。これが今回得た最大の収穫であったといえる。また、会議終了後の懇親会での同期、知人等の交流、徳島市内の旅情が味わえて有意義であったと思う。

このシンポジウムに参加することで、毎年違った所へ行く楽しみや新たな交流も増えるので、今後ともできる限り参加しようと思います。次回シンポジウムは、岐阜県の開催予定です。会員の皆さまも、是非参加されることをお奨めします。

（とみた　こうじ・（株）大阪鑑定所）

不動産証券化マスターとは

松田　嘉代子

1 不動産鑑定評価と不動産証券化マスター

日本における不動産の証券化は、1987年の信託型不動産小口化商品の供給から始まりました。そして、2001年に登場したJ－REITが低利回り時代の高配当商品として投資家の注目を集めたことから人気が一気に加速し、現在の市場規模は7.8兆円（平成18年度　不動産の証券化実態調査）、アメリカ、オーストラリアに次いで世界第3位の規模となりました。

しかし、今年になってからイギリス、ドイツもREITを導入し、現在約20カ国、今後もインド、イタリアなど数カ国が導入予定となっている等、世界的規模で拡大を続けており、日本は近い将来、イギリスや香港等に抜かれるであろうと言われています。

このようなREIT市場の急成長に伴い、国境を越えた投資マネーをどのように自国に取り込み、経済の活性化、資産形成にいかに役立てるかが各国の課題となりました。

そしてそれに対するわが国の答えが、トランスペアレンシー向上によるマーケット市場の整備であり、具体的には金融商品取引法の改正や不動産鑑定評価基準の改正、モニタリング制度やエンジニアリングレポートのガイドライン作成であるわけです。

また、その流れを受けて不動産投資市場の健全な発展に貢献することを目的として民間で創設されたのが、今回ご紹介する『不動産証券化マスター資格』です。

詳しく言うと『不動産証券化マスター資格』とは、社団法人不動産証券化協会（ARES）が、不動産証券化に関する高度な知識と高い職業倫理を有する者に「マスター」の称号を与え、投資家保護と市場の健全な発展に寄与することを目的として2006年に創設された当該協会の認定資格です。

いわば、不動産鑑定評価は証券化市場整備のための公的サポートの一つであり、不動産証券化マスターは私的サポートの一つであるという関係にあります。

先日、社団法人不動産証券化協会主催の不動産証券化マスター資格認定者お披露目パーティーで、その来賓として金融庁総務企画局審議官と国土交通省総合政策局官房審議官のご挨拶がありました。

そこでは、金融庁は特に不動産の証券化に対して透明性を強調し、国土交通省は①金融庁との協働、

②不動産の証券化による地域活性化、③証券化不動産の標準化による不良不動産の駆逐・浄化を主張しておられました。

このコメントの『不動産』を『鑑定評価』に読み替えると、今後の不動産鑑定評価の方向性が見えてくるように思います。

今回のサブプライムローン破綻に端を発した世界的な株価混乱は私たちにどれだけ不動産と金融の融合が進んでいるかを再確認させてくれました。

鑑定評価の標準化・グローバル化は待ったなしです。より専門性を高める努力なしには不良鑑定評価として駆逐されてしまうかもしれません。

そのためには適正な『鑑定評価』に特化するのではなく、全体の中で自分の立位置を理解することも必要かと思います。

そして証券化の全体像を理解するためには、本当に証券化を動かしている人たちの話を聞くのが一番であり、その意味では不動産鑑定士にとって不動産証券化マスターは最適の資格であると考えます。私的サポートの一つですので、即応性・機動性があることも公的サポートの一つである不動産鑑定評価を補うものであると思います。

2 不動産証券化マスター取得のメリットについて

不動産証券化マスターは創設されて3年の新しい資格です。

私の受講のきっかけは、実力もないのに大阪府不動産鑑定士協会の実務研究委員長を引き受けてしまい、1年をどうやりくりしようかと悩んでサイトを漂流していたときにたまたま見つけたことに始まります。

それでちょうど申込期間内でしたのですぐさま申し込みましたが、後で聞くと3日くらいで定員オーバーとなるほどの人気だったそうです。もう一つラッキーだったのは愛知県不動産鑑定士協会の三輪先生の勉強会に参加させていただけたことです。チョー文系な私一人ではたぶん合格できなかったでしょう。

もちろん資格を取得したからといってすぐに証券化の仕事が舞い込んでくるというような甘いものではありません。ただ以下のメリットが考えられます。

(1) 民間資格とはいえ、三井不動産、東急不動産、三菱地所、オリックス、住友不動産、東京建物、野村不動産等の業界をリードする会社が主要メンバーであり、今後営業的にも力を入れていく方針であること

(2) 公的にも着々と法整備が行われ、「不動産特定共同事業法」における「業務管理者」となる資格及び「不動産投資顧問業登録規定」における総合不動産投資顧問業の人的要件である「判断業務統括者」の知識についての審査基準を満たす資格として認められたこと

(3) 証券化関連企業の多くが当該資格を推奨・援助資格として担当部署に義務付けており、将来「マスター資格認定者」が業界スタンダードとなる可能性があること

(4) 取得者の多くが、不動産証券化についてトータルに勉強でき、非常に有意義であったと認識していること

(5) 継続教育資格であることから、継続的なスキルアップが期待できるとともに、取得者間及び協会等とのつながりを構築できること

3 資格取得の流れ

次に、資格取得までの流れを説明します。

(1) 申し込み

3月上旬から申し込みを受付、定員制で平成19年度は1,500人、3日ほどで受付終了となります。

(2) 費用

コース1を受講し合格者のみがコース2に進むことができます。

費用　コース1：102,000円

　　コース2：　60,000円

費用にはテキスト代、テスト代とweb講習料が含まれていますが、修了・確認テスト及びスクーリングはすべて東京で行われ全出席が必須ですので、交通費等を考慮すると最低30万円程度となります。

(3) カリキュラム

●コース1
（不動産証券化に関する知識の習得を目的とする）

5月　テキスト配布、web講義開始

↓

10月29日　修了試験
（4択、穴埋め、正誤の混在型テスト）

↓

11月 8日　合格発表

●Course 1　知識編　（H18年度用）

科　目	項　目	所　属	担当者（敬称略）
101 不動産証券化とファイナンスの基礎（289p）	第Ⅰ部　不動産証券化の概要	株式会社ニッセイ基礎研究所	松村　徹
	第Ⅱ部　不動産市場の実際（不動産市場分析の方法）	麗澤大学	清水　千弘
	第Ⅲ部　金融機関と金融業務に関する基礎知識	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社	斉藤　敬之
	第Ⅳ部　投資とファイナンス理論の基礎知識	慶応義塾大学 早稲田大学大学院	森平爽一郎 川口有一郎
	第Ⅴ部　アセット・ファイナンスの実際	みずほ証券株式会社	北　康利
	第Ⅵ部　不動産証券化事業に携わる者に求められる自主行動基準		
	第Ⅰ部　不動産の基礎知識	不動産流通経営協会	東　登
	第Ⅱ部　投資用不動産のデューデリジェンス	株式会社イー・アール・エス	町山　公孝

次ページへ続く

科　目	項　目	所　属	担当者(敬称略)
102 不動産の投資分析 (335p)	第Ⅲ部　投資用不動産のデューデリジェンス	株式会社ヒロ・リーエスネットワーク	磯部　裕幸
	第Ⅳ部　不動産の賃貸管理	株式会社スペース・ジーネット・コンサルティング	信田　直昭
	第Ⅴ部　不動産の運営管理とリノベーション	株式会社スペース・ジーネット・コンサルティング	信田　直昭
	第Ⅵ部　不動産開発業務の実際	アークブレイン	田村　誠邦
	第Ⅶ部　投資用不動産の評価手法	株式会社ヒロ・リーエスネットワーク	磯部　裕幸
103 不動産証券化商品の組成と運用 (602p)	第Ⅰ部　不動産証券化実務の基礎	オリックス株式会社	岡部　泰久
	第Ⅱ部　証券化関連法制Ⅰ(スキームを支える契約関係)	牛島総合法律事務所	田村幸太郎
	第Ⅲ部　証券化関連法制Ⅱ(特別法)	牛島総合法律事務所	田村幸太郎
	第Ⅳ部　不動産証券化と会計	さくら綜合事務所	杉本／中村
	第Ⅴ部　不動産証券化の税務	さくら綜合事務所	杉本　　茂
	第Ⅵ部　不動産証券化の組成と販売に関する留意点	野村證券株式会社	木村　誠宏
	第Ⅶ部　J－REIT運用実務の実際	日本ビルファンドマネジメント株式会社	梅田　憲治
104 不動産証券化商品の投資分析 (245p)	第Ⅰ部　標準偏差リスクとポートフォリオ理論	三井不動産株式会社	内藤　伸浩
	第Ⅱ部　資本市場の価格決定モデル(CAPM)とベータリスク	慶應義塾大学	森平爽一郎
	第Ⅲ部　信用リスクと不動産証券化	三井不動産株式会社	内藤　伸浩
	第Ⅳ部　デットファイナンスとエクイティファイナンス	みずほ証券株式会社	渡辺　剛志
	第Ⅴ部　機関投資家の投資方針と特徴	三井不動産投資顧問株式会社	西元　　亮
	第Ⅵ部　年金基金の不動産投資	三菱UFJ信託銀行株式会社	代田　秀雄
	第Ⅶ部　不動産証券化商品の投資分析Ⅰ	UBS証券会社	沖野登史彦
	第Ⅷ部　不動産証券化商品の投資分析Ⅱ	モルガン・スタンレー証券会社	赤井　厚雄

テストは午前2時間、午後2時間、計4時間100問（電卓持込可）、学習院大学で行われました。最多年齢層は30歳半ば程度、60歳代の受験者もそこそこおられ、未受験者が少ないという印象でした。

合格基準は100問中66問以上正解、平成18年度の合格者は657人/1,317人、合格率約50%とのことでしたが、受験者の多くが合格を半ば強制されている企業マンであることを考えれば、公募初回の今回のテストのハードルは予想以上に高いものであったように思います。

●コース2
（コース1修了者を対象として実務家の養成を目的とする）

11月 8日　受講申し込み開始
↓
11月下旬　テキスト配布、web講義開始、レポート提出
↓
12月下旬　スクーリング及びテスト開始（下記詳細記載）
↓
2月22日　修了者発表
↓
3月16日　認定申請締切
↓
4月26日　認定者発表

●Course 2　演習編

科　目	所　属	担当者（敬称略）	レポート期限	講習及びテスト
201　不動産投資分析（174p）	ドイツ証券株式会社	中山　善夫	12/8	12/23
202　不動産ファイナンス（217p）	株式会社スペースデザイン 中央三井信託銀行株式会社	岡野　　淳 宮下／鈴木／浅井	1/22	2/3 または 2/6
203　不動産証券化商品分析（195p）	早稲田大学大学院	川口有一郎	1/8	1/13 または 1/16

レポートはWEBで提出するのですが、DCF表にしっかり数式を埋めて完成したり、資料をHPから抽出して回帰式を作成したり等の実務的なレポートでした。

公示、路線価、担保評価等と時期的にバッティングするので、鑑定士以外とチームを組んで合わせ技で一本という奥の手が必要かもしれません。ただし1時間の確認テストで泣くことになる可能性大です。（ちなみにテスト時の途中提出者はほとんどいませんでした）

平成18年度の合格者は628人と受講者の8、9割は合格している勘定となり終わってみれば楽勝パターンに思えますが、初回のテストでダメだと思い込んでいましたので、最後までモチベーションを維持するのが非常につらかったです。

（4）継続教育

マスターは継続教育資格ですので協会に入会し、継続的に講習等を受講する必要があります。

年間最低30ポイントの単位取得が必要とされています。

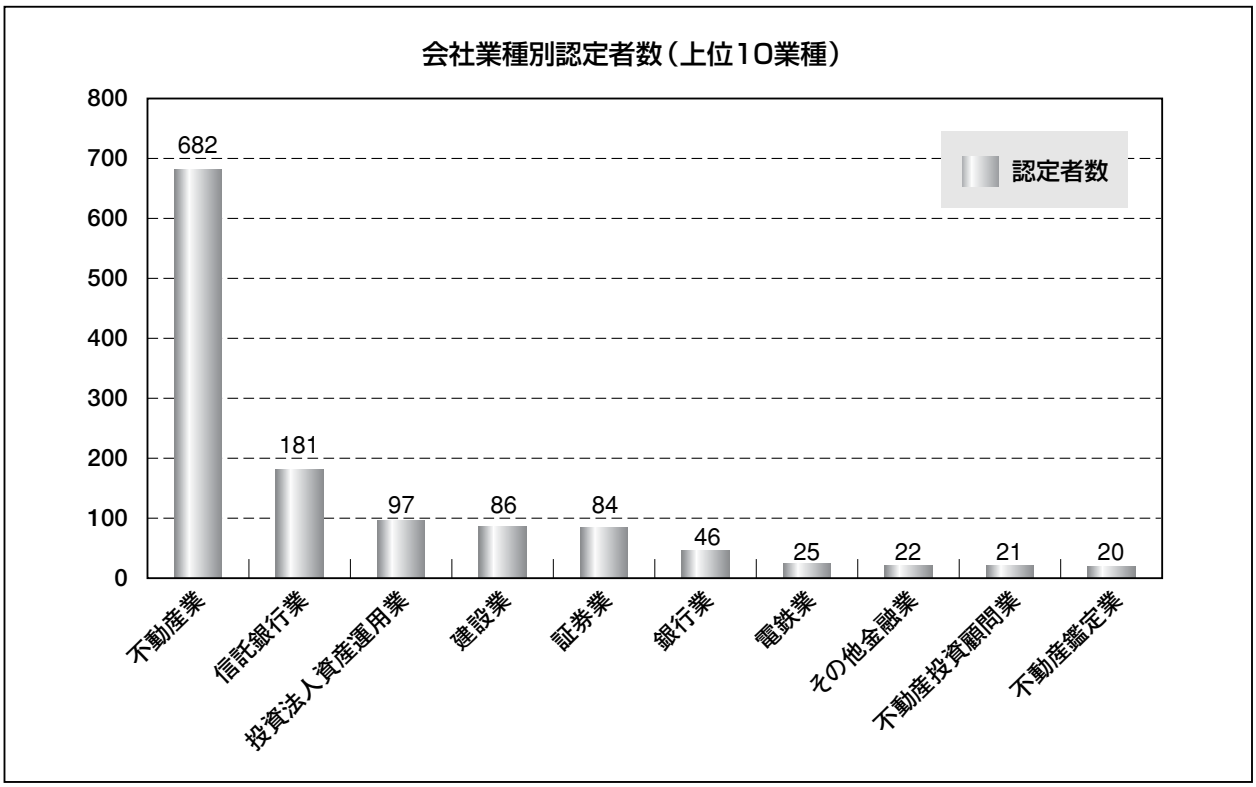
ちなみにわが鑑定協会が誇る奥田かつ枝先生の去年の取得ポイントは75でした。

4 現在及び今後の状況

現在の不動産証券化マスターは第1期認定者842人、第2期認定者650人の計1492人です。

内訳は三井不動産が90名でダントツ1位、2位は中央三井信託銀行63名、3位は三菱地所60名と続きます。

業種別で1位は不動産業682名、2位は信託銀行業181名、3位は投資法人資産運用業97名と続き、不動産鑑定業は20名で10位でした。



不動産と金融との融合ということで、カリキュラムにはファイナンスや金融の分野がかなり含まれています。専門用語が多いので、今後は少なくとも用語がわかるようにしておかないと証券化の話についていけなくなるでしょう。

私はこの資格を無理に勧めるものではないですし、まして自慢するものではありませんが、不動産証券化ビジネスに関連してこういう資格があり、そこではこういう知識が必要とされているのだということだけは知っていて損はないと考えています。

そして、この記事が、少しでもそのためのお役に立てれば幸いです。

（まつだ　かよこ・（有）春日不動産鑑定事務所）

受賞者から一言・二言

表彰等受賞者（平成19年度総会においてご招介の会員）

1．旭日双光章（春の叙勲）

増田　修造　会員

2．（社）日本不動産鑑定協会

◎表彰規程第2条第3号

（会員として高齢に至るまで相当期間在会し、本会のために貢献のあった者）

荒木　正種　会員
小山　秀和　会員
増田　修造　会員
米田　輝男　会員　　計4名　（50音順）

◎表彰規程第2条第5号

（定款第4条第8号の規定に基づく地価調査の評価員として相当期間従事し、特に功績顕著であった者）

以倉　久光　会員
沖　　正行　会員
武部　武夫　会員
米田　輝男　会員
渡辺　昌昭　会員　　計5名（50音順）

3．国土交通大臣より感謝状

◎地価公示功績者

松本　信義　会員

※総会後、本年6月19日に不動産鑑定業功績者として吉村彰彦会員が表彰されました。
おめでとうございます。

以上の永年の業績と地価調査業務に関して表彰されました方々の中から、
鑑定評価の思い出・苦労話など、いろいろなお話をご披露して頂きました。

春の叙勲で受章の栄に浴して、
――振り返れば――

増田　修造

昭和42年に不動産鑑定士第3次試験に合格し、以来40年余この業界一筋で今日に至っています。

昭和40年代は、国民も企業も不動産所有に関心を持ち、1億総不動産屋と言われる程土地投機に走った時代でした。50年の目前、オイルショックとともに土地神話が崩れましたが、この時期、国土法届出に鑑定書の添付が義務付けられたため、一晩で何10物件もの鑑定書を作成したとか、遠方への実査中に初対面の隣接地所有業者から依頼を受けたとか、景気のいい話があり、随分業界が潤ったと思います。

しかし、その後地価の低迷、横這いで公共事業に伴う再鑑定評価書は不要という時期が続き、先行きに不安を感じたと記憶します。

このような状況のなか、当社の創業者井上僖次社長が他界し、一時会社経営が混乱しましたが、社員の協力と得意先その他関係者の支援に助けられ、私が社長を引き継ぎ何とか推持することができました。

昭和60年代に入り、所謂バブル、そして崩壊と共に10数年に及ぶ地価下落となり、先行き不安の時代を迎えましたが、金融機関等の不良債権処理に伴う公的機関等の評価に救われたと思います。

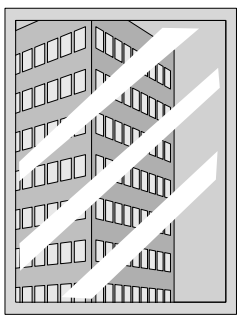
近年は、不動産の金融商品化が進み、現在では、証券化、ファンド等に関連する鑑定評価の依頼が多くなって、激減した公共事業に伴う鑑定依頼の穴埋めをしてくれています。

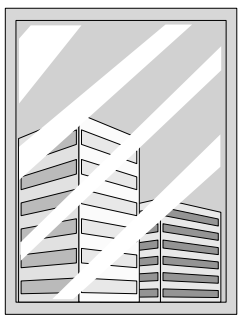
思えば、40年の鑑定評価業務は山あり谷ありでしたが、お蔭様で、北の仙台から南の福岡まで支社を全国展開する会社に成長しました。

さて、協会との関わりは、昭和43年に本部の指導研修委員会委員への就任でした。委員長は大先駆者の島田久吉氏で、委員には萩野松太郎氏、塩見宙氏をはじめ、錚錚たる重鎮の大先生方でした。独り地方のひよっこが紛れ込んだ感じで、いま、副会長の職にあるとは想像も出来ないことです。ましてや、土地鑑定委員会委員に就任するとは考えられないことでした。

70年生きて、世の中、自分に都合のよいことだけをチョイス出来ないとつくづく感じています。しかし十分に楽しみ、幸せな人生を頂戴したと皆様に感謝しています。

（ますだ　しゅうぞう・大和不動産鑑定（株））





委員会活動の思い出

荒木　正種

この度、渉外広報委員会から「鑑定おおさか」No.29号への寄稿要請を受けたので、この機会に紙面を拝借して協会本部における委員会活動のうち主な二つの委員会について回顧してみたい。

1.「借地借家制度検討委員会」に参画して

旧借地・借家法の改正問題がクローズアップされつつあった昭和61年6月、東京大学社会学研究所教授　稲本洋之助氏、弁護士　白上孝千代氏、不動産鑑定士　馬場武敏氏（その後和田輝雄氏に交代）の三者を代表委員として民法学者、弁護士、不動産鑑定士からなる「借地借家制度調査会」が組織され、学術的な調査研究が全国規模で実施されることとなった。

これを受けて昭和62年6月鑑定協会にも「借地借家制度検討委員会」が設置され、近畿会（現：近畿不動産鑑定士協会連合会）から私と当時資料委員長の島田三郎氏とが本委員会に参画した。

不動産鑑定士グループが担当したテーマは「借地借家制度に関する経済実態調査」で、主な項目は①借地権、借家権　②継続地代および家賃　③地代と公租公課の関係　④借地の一時金および借家の一時金　⑤更新料　⑥増改築承諾料　⑦名義書替料等多岐にわたり、しかも短期間で調査結果を集約する必要から近畿会では特別の計らいとして一般会員はもとより、地価公示分科会のご協力のもと、借地関係363件、借家関係204件、計567件にのぼる資料が集まった。

さらに、大阪地方裁判所のご配慮により、借地非訟事件記録に限っての閲覧許可をいただき、委員が手分けして調査にあたったが、事件記録を丹念に調べることの困難さを痛感した。このようにして得た貴重な資料のほか、近畿会で昭和50年から継続して実施している「土地賃貸借条件・地代等実態調査」で集積された資料も大いに役立った。今更ながら実態調査の重要さと困難さを痛感している。

なお、これらの調査結果は「借地・借家制度の研究」と題して(財)日本住宅総合センターから出版された。新借地借家法の制定にいささかなりとも寄与したのではないかと自負している。

2.「基準検討専門小委員会」に参画して

随分ふるい話になるが、昭和56年度調査研究委員会（委員長：高橋敏）の事業計画において初めて「不動産鑑定評価基準の検討」が取り上げられ、新しい時代に対応するため会員の衆知をあつめて、基準検討を行い研究成果のうち合意が得られたものについては、国土庁（現：国土交通省）に意見具申して行くこととされた。

この事業計画は、57年度以降に引き継がれ従来実務標準化案および研究テーマの検討の過程で合わせて再検討の手がかりを追求することとされていたものを、新たに「基準検討専門小委員会」（委員長：塩見宙）が設置され併行して検討が開始された。

当時国土庁においても同テーマの研究会が設けられ研究中であったことから、国土庁担当官も毎回出席され活発な議論がたたかわされた。

約6年間にわたって検討された研究の成果は、平成2年、20年振りの「不動産鑑定評価基準」の改正に少なからず寄与したものと思われる。が、「継続賃料評価」に関する研究成果は、国土庁長官への答申が迫っていたため、改めて議論するということで、平成2年の鑑定評価基準大改正に関する日本不動産鑑定協会の「基準検討専門小委員会」は幕を閉じた。

その後、平成14年の「鑑定評価基準」の改正にあたって、当然、継続賃料評価の改定に踏み込むべきであったと思われるが、平成2年の継続賃料鑑定評価手法の表現について、何らの修正もされなかった経緯があり、まことに残念至極である。

この残念な思いは、現在、大阪府不動産鑑定士協会法務鑑定委員会において研究中の「継続地代評価マニュアルQ&A」の議論のなかで取り纏められ、将来「継続賃料評価基準」の改正にあたって、いささかなりとも寄与できる日の早やからんことを切に念願するものである。

（あらき　まさかず・（株）大阪鑑定所）

千の風になって

小山　秀和

本部よりこの度功績により表彰を受けることとなった。従前大臣表彰などを既に受けているため、少し迷ったが、2年前交通事故にあい2ヶ月余り入院後、一鑑定士として杖をつきながら奪斗している努力などとして頂くこととした。

大阪は大都市ではあるが、東京と異なり、残念ながら一地方の感があり、一般の鑑定需要は減少し、地価公示評価を基に固定資産税評価、相続税評価を中心として、一般的に生計が成り立っていると思われる。

国土交通省のホームページに特例として74才迄申請できると明示がありながら、東京・大阪だけは特例を除外するとの会システムがあるとすれば、当事者としては時代錯誤の感がしてならない。（少数地点で良いから、地方と同じく参画させて、情報、問題解決を共通化するべき。生涯教育の具体化と同軸。）

世界経済のグローバル化を理解する意味で、最近では不動産の鑑定評価と同等に、企業価値などの評価に関心があり、関係書を読むと、

『企業価値＝各期純収益の現在価値合計額＋残存価値の現在価値』

ここで残存価値は当事業資産の評価を基礎とするほか、事業以外の不動産の時価などを考慮しないと、企業価値全体を正しく評価したことにならないとされている。

このことは、とりもなおさず企業価値の評価に不動産鑑定士が参画する機会があることを意味している。

バブル以前の良き時代に、数名の公認会計士の方々と共に地裁の調査委員として、法人の事業用不動産（郊外の宅地見込地、山林を含む）の評価に関与したことを想い出し、DCF法に熟達すると共に、他種の資産評価法の内容を理解して、現状打破（ブレイクスルー）に各専門職業家が協力して各々研讃努力すべきと思っている。

府地価調査所属分科会の最後の送別会で「千の風になって」を歌唱することができた。テノール歌手、秋川さんには、はるかに及ばないが、かなり高い音程と息つぎがまずまず出来てほっとしている。

その一節「夜は星になって　あなたをみまもる。千の風になって　あの大きな空を　吹きわたっています。」この歌のような心を持ってこれからも生きたい所存です。

（こやま　ひでかず・大阪不動産鑑定（株））

35年間を顧みて

米田　輝男

この度、永年会員として日本不動産鑑定協会会長表彰を頂きました。

思い起こしますと1972年5月に不動産鑑定士として仲間入りしました。はや、35年の年月、自分の加齢に驚く次第、会員諸先生方のご支援ご協力の賜物とお礼申し上げます。

●研究所入所時のことから

日本不動産研究所大阪支所には無試験で採用されました。どうやら当時の櫛田光男会長のお声掛かりであったようです。神戸二郎大阪支所長から割り当てられた第一号案件は、なんと戎橋筋の店舗で「借地権付建物」で、しかも「貸家」。その借家人が当該土地の所有者でいわゆるA：B：Aの関係で、鑑定評価の目的は当該借家人が「借地権付建物」を買い取る場合の参考価格でありました。どうやら都合よく複雑案件の依頼を受付け新入りの「見極め」といったところでした。価格の種類は当時の鑑定評価基準では「特殊価格」でした。

手順を尽くし審査を経て、いよいよ支所長決裁となり所長の机の前で立たされ一時間余のシボリに耐え「見極め」に合格したことが忘れることができない私の第一号作品でした。在職中に担当した特殊案件は、堂島地区の空中権の移転対価の鑑定、尼崎市塚口駅前・高槻市JR高槻駅前・大阪市阿倍野の再開発事業の従前・従後の評価等、多くの類型の鑑定を経験させていただきました。

●地価公示の実感なき地価下落のこと

昭和48年公示から評価員として従事しました。当時は田中角栄氏の列島改造論に期待した地価高騰の時期でありました。50年公示の作業時に地価抑制策として「総需要抑制策」と「国土利用計画法」が施行され、それら行政的要因により約10%の実感なき地価下落を経験しました。

●近畿会での活動のこと

近畿会では会報委員会に所属し、会報の企画・編集に従事し先輩の諸先生とおつきあいができたこと。また、近畿会設立30周年記念の記念誌小委員長も経験し、今も手元にある記念誌を時々開き、当時を思い出しています。

●大阪部会での活動のこと

大阪部会は昭和50年5月に設立され、主に調査研究委員会に所属し幾つかの成果物が発表されました。そのほかには、平成6年固定資産の標準宅地評価問題で部会運営の危機があったこと、社団法人設立に奔走したことが思い出されます。

●現在のところ

（株）不動産計画評価研究所に在籍し、目下実務修習生第一期2年コースの社内生の指導鑑定士として、自らも鑑定評価基準を忠実に履修しているところです。また、本会の監事も2期目となりもう暫く現役で勤めたいと思っています。山本誠社長のご厚意に甘えているところです。会員の諸先生方には今後ともご厚誼のほどお願い申し上げます。ありがとうございました。

（よねだ　てるお・（株）不動産計画評価研究所）

鑑定38年を振り返って

沖　正行

私は、昭和51年8月に東京建物(株)を退職して、独立した。前職で6年の鑑定歴があるので、計38年にもなっている。この機会に、「苦」「楽」の切り口でちょっと総括してみたい。

（苦しかった事）

①8月に独立して、11月迄鑑定依頼は1件もなかった。心細くなったものである。計画していた事が、うまくいかなかったので、鑑定本業でやらざるを得なくなったのだ。営業をやった記憶はあまりないが、その内、金融関係の会社とコネクションをとり、担保評価のスタートを切らせてもらい想定外の依頼件数を受けるようになって、やっと軌道に乗ったものである。

②2つ目は、交通事故による足の骨折である。鑑定士は、歩けなければ、役立たずである。5～6ヶ月も会社も休業状態で、上記の顧問契約も破棄同然となった。昭和60年のことである。入院中に御巣鷹山の飛行機事故があったのを憶えている。バブル前夜の頃でもあった。

（楽しかった事）

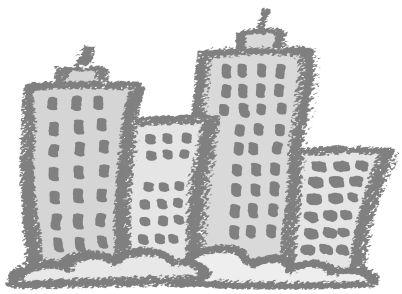
①永年鑑定をやっていたので、日本全国、北海道から九州・沖縄迄殆んど全県制覇した。なかでも一番嬉しかったのは、石垣島での某リゾート及びその関連施設の鑑定である。1～2日で終わるものを3日念を入れた。「リゾートの体験」と称して、コテージ、専用ビーチ、諸施設全てを無料で体験享受した。これで、鑑定料2百数十万円をGETしたのだが、「逆じゃないか。」とほくそ笑んだものである。

②いわゆるバブル期のことを書くのは、紙数も無いし、ヤボだから外すとして、一番忙しく、よくやったなと思える第1が、某上場企業の債権放棄に処するための資産鑑定である。全国で数百件のうち、名古屋以西を担当させてもらい、2ヶ月で80件程度の鑑定をこなした。この間、東京の鑑定士は、「顔が（膨れて）お多福のようになった。」と述懐していたし、タイプの女の子が帰る際、「先生、（靴に）足が入らない。」といった珍事件もあった。

③平成5年に拙著「地価変動論」を発行した。書店でも売ったのだが、協会の紹介により、全国の鑑定士約1400名に直売させていただいた。今も注文依頼書は保存している。前記石垣島の鑑定等もこの本の縁で紹介を受けたようなものである。

振り返ると、いやな事、苦しかった事も多々あったが、多くは忘れた。何故か楽しかった事の方がよく思い出されます。

（おき　まさゆき・（株）調鑑研究所）



親睦行事の報告

親睦委員会　小野愼太郎

魚釣り大会　実施日:平成19年6月23日（土）～24日（日）

ここ数年実施されていなかった魚釣り大会が、久しぶりに開催されました。

京都府不動産鑑定士協会の新見先生を加えた10名の参加者は、6月23日（土）、午後6時に宿泊所でもある和歌山県の印南漁港近くの食事処「いち」に集合した後すぐに夕食（宴会?）。新鮮な魚介類を中心とした美味しい料理を肴に、全員のボルテージは上がる一方でしたが、翌朝に備えて、早めの就寝となりました。（遅くまで寝酒を楽しんでいた方もいたようですが…）

翌朝は、午前3時頃起床。つり船「たつみ丸」に乗り込み、ほぼ予定どおり午前4時頃印南港を出た後、約30分後に釣り場の印南沖に到着しました。狙いは今が旬のイサギ。船頭の指示に従い早速手釣りの仕掛けを降ろします。天候は曇りで風もなく、海上はほぼベタ凪の状態という絶好のコンディションの中、全員が好調に釣り続けました。イサギのアタリはほとんど途切れることなく、途中仕掛けが絡むトラブルが何度かあったものの、午前9時頃には、ほぼ全員のクーラーが満タン状態で、船頭から借りたバケツに魚を入れる方も何人かいました。「こんなに釣れても全部食べられへん」、「誰にもらってもらおうか」などというゼイタクなことを口走りつつ、午前9時過ぎからポツポツ降り出した雨の中釣り続けましたが、クーラーに入りきらない大漁ということもあって、予定より約1時間早い午前10時頃納竿となりました。

帰港後、すぐに釣果のチェック。「エエーッ、数えるのー」と文句?もでましたが、計数の結果、次の通りの順位となりました。

①匹数上位者
　優　勝 …北川　忠志会員（87尾）
　準優勝 …松永　　明会員（85尾）
　3　位 …新見憲一郎会員（84尾）～京都士会
②大物賞（最長寸）…武田　賢一会員

その他、70尾以上が3名、少ない方でも40尾以上という大漁で、上位は大接戦でした。

計数後、宿へ戻り、表彰式を行ったあと、美味しい昼食をいただき、午後1時頃に現地解散となりましたが、「また、やりたいねー」というお声もいただき、大変盛り上がった魚釣り大会でした。

▲1位の北川さん（左）

▲2位の松永さん

大物賞の武田さん▶

日帰りバス旅行　実施日：平成19年3月24日（土）

日帰りバス旅行が、3月24日（土）に実施されました。参加者は29名、午前8時30分に梅田の阪急バスターミナルを出発し、一路城崎温泉を目指しました。昨年の松阪牛に続き、今年は「松葉ガニ」、究極のグルメ旅行です。当日は朝から雨が降り続いていましたが、バス旅行のため少しも苦にならず、車中、ウォーミングアップのビールを少々（?）胃袋に入れたりしているうちに、バスはほぼ予定通り昼前に目的地の西村屋招月邸に到着しました。

早速、大広間で宴会開始。カニをメインとした和風懐石に舌鼓を打ちます。料理は、老舗旅館にふさわしく、味・量ともにすばらしく、一同、十分にカニを堪能しました。

食後は、三々五々入浴（城崎名物外湯巡りに行かれた方もいました）、買い物を楽しんだ後、午後3時頃旅館を出発し、途中、海産物ショッピングをしたりしながら帰途につきました。休憩に立ち寄った道の駅では、奥様方が花の苗や名産の「岩津ネギ」等の新鮮な野菜類（好評でした）を買い込み、「まるで買い出しツアーや」との陰口もなんのその、手に手にビニール袋をぶら下げバスに乗り込み、大変満足された様子でした。

一行は、午後7時半頃梅田バスターミナルへ無事到着、雨は降りましたが、楽しい一日でした。

宇治川ウォーキング　実施日：平成19年5月12日（土）

5月12日（土）快晴。初夏の日差しを思わせる好天のもと、宇治川ウォーキングが開催されました。

午前10時30分に京阪宇治駅に集合した16名の参加者（会員11名、同伴者5名、10代～80代）は、数家リーダーの先導で元気に歩き出しました。コースは宇治駅～天ヶ瀬吊り橋～天ヶ瀬ダム～天ヶ瀬森林公園～志津川～（東海自然歩道）大吉山～平等院～宇治駅を廻る、約10kmの比較的平坦な（?）初心者向けコース。まず天ヶ瀬ダムの手前までは、宇治川沿いに美しい景色を愛でながらのんびりと歩きます。途中、天ヶ瀬吊り橋付近で京都新聞の記者から取材を受けるなど楽しいハプニングもあった中、天ヶ瀬ダムで小休止、通常のハイキングコースが使えないため、その後の急な階段に備えます。数家リーダーの話では約100段とのことでしたが（これが結構キツかったー!）、必死の思いで登り、天ヶ瀬森林公園で昼食休憩、自然の中で食べる弁当の味は格別でした。昼食後は起伏の多いコースにもかかわらず、高齢の会員もやや遅れ気味ながらも元気に歩き続けられ、全員無事に平等院付近に到着、完歩賞をもらって解散となりました。

全コースを通じて、風景がとても美しく、帰路についた頃には適度（?）の疲労感が感じられ、実に爽快なウォーキングでした。

甲子園ナイター観戦　実施日：平成19年7月16日（月）

毎夏恒例のナイター観戦が、7月16日（月）午後6時より阪神甲子園球場で実施されました。

約50名の参加者は、1塁側アルプススタンドに陣取り、伝統の阪神巨人戦に熱い声援を送りました。昨年までとは異なり（?）、今年は強い巨人軍を迎えての一戦です。巨人の先発は好調の内海。試合開始前よりポツポツ降っていた雨の中、少々いやな予感がしましたが、我らが阪神タイガースは巨人とほぼ同数の安打を放ちながら、2―4と敗れました。しかし9回裏には、巨人の守護神上原を引っ張り出す粘りを見せ、観客も少し溜飲を下げました。

天気予報では回復に向かうと思われていた天候も一向に良くならず、全員がカッパを着ての雨中観戦ではありましたが、さすが阪神ファン、最後まで熱烈な応援を見せ大いに盛り上がったナイター観戦となりました。

※後日談：阪神タイガースは、翌日、翌々日には巨人に連勝し、現在首位に肉薄する快進撃をみせています。

頑張れ!阪神タイガース！

（巨人ファンの会員の皆様ゴメンナサイ）

（おの　しんたろう・小野不動産鑑定士事務所）

「不動産鑑定評価の日」無料相談会を終えて

―相談者数全国1位に輝く―

業務推進委員会　西浦　宣行

（社）日本不動産鑑定協会は、不動産鑑定評価制度の社会的認知度を高めるために毎年4月1日を「不動産鑑定評価の日」として規定し、（社）大阪府不動産鑑定士協会も大阪市内、大阪府下各地において不動産無料相談会を開催しました。会場は、定例として毎月おこなっている大阪府不動産鑑定士協会（大阪市中央区）のほか、大阪市北区、守口市、八尾市、豊中市、堺市等六会場で延べ10回の相談会を実施しました。

各会場の来訪された相談者数は別紙のとおりです。今回は、どの会場でも相談者数が増加していましたが、特に堺会場は堺市の後援により、市政だよりへの掲載もあり、相談者が従来の2.5倍位に増加しております。結果、相談者数が全国1位となりましたのも、熱心に各相談員となっていただいた会員の皆様および裏方の作業に従事していただいた業務推進委員会会員のおかげによるもので、この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

今回の特徴としまして、他府県で同業の鑑定士の方がマスコミに登場することもあり、それに影響を受けて鑑定評価書を持ち込み無料相談会へ臨まれた相談者がありました。本来、無料相談会は、不動産に関して悩みをお持ちの大阪市・府民に対して、問題解決の第1次ステージを提供するものであると認識しております。したがいまして、大阪士会のホームページにおきまして、相談者への質問事項の的確性を促すとともに、複雑かつ複数物件や、訴訟中の物件については無料相談会の域を出ている旨の注意喚起を行っています。

また、相談者の中には、「問題が難解で答えられなかったらどうしよう」とか「謝金が少ない」とか言われ相談員への参加に足踏みをされている会員の皆様がおられるようですが、前者については「他の相談者も応援に入られるケースもあります」し、後者においては近々理事会へUPを上梓させていただく予定です。「誰も相談しても聞いてくれなかったのに、親身にお話していただいた」と喜んで帰っていただく相談者に接する機会があると、充実感・達成感が自然と沸いてきます。

最後となりましたがここ数年、市民への行政サービスの一環として「是非ともわが市において無料相談会を実施して欲しい」との声が高まり、引き続いて定例会、「土地月間」等で無料相談会を積極的に展開してまいりますので、会員の皆様にはご多忙の中ではありますが、業務推進委員会より相談員のご依頼がありましたら、ご協力いただけますよう重ね重ねお願い申し上げます。

（にしうら　のぶゆき・（有）西日本総合不動産鑑定所）

●平成19年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会実施報告

1.会場名	協会会場	守口会場	協会会場	八尾会場	協会会場	豊中会場	堺会場	協会会場	天六会場	合　計
開催日	4/4（水）	4/7（土）	4/11（水）	4/14（土）	4/18（水）	4/19（木）	4/21（土）	4/25（水）	4/28（土）	
開始時間	13:00	10:00	13:00	10:00	13:00	10:00	10:00	13:00	10:00	
終了時間	16:00	16:00	16:00	16:00	16:00	16:00	16:00	16:00	16:00	
場所（屋内・屋外）	屋内	屋内	屋内	屋内	屋内	屋内	屋内	屋内	屋内	
天候（晴・曇・雨）	雨	雨	晴れ	晴れ	晴れ	晴れ	晴れ	雨	晴れ	
2.相談員	3	8	3	15	3	8	10	3	12	65
3.相談者　男	11	7	4	14	4	5	16	4	11	76
女	5	14	7	18	7	11	16	5	12	95
計	16	21	11	32	11	16	32	9	23	171
4.無料相談を何で知りましたか										
a.新　聞	3	7	4	1	1			2		18
b.テレビ										0
c.ラジオ										0
d.広　報	0	2	1	10	2	8	9	1	2	35
①都道府県			(1)							(1)
②市・区		(2)		(10)	(2)	(8)	(9)	(1)	(2)	(34)
③町・村										(0)
e.官庁からの紹介	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2
①都道府県										(0)
②市・区	(1)						(1)			(2)
③町・村										(0)
f.宅地建物取引業者からの紹介										0
g.不動産鑑定業者からの紹介										0
h.看板・ちらしを見て	4	6	3	5	2	4	12	2	13	51
i.その他	5	2	1	5	5	2	3	2	4	29
計	13	17	9	21	10	14	25	7	19	135

独立開業しました

感謝の気持ち忘れずに…

梶　長武

鑑定業界に入って約7年とまだ経験も浅いほうだとは思いましたが、一念発起し、昨春に、東大阪市の実家の一部屋を借りて、独立開業を果たしました。

東大阪市の実家で開業したのは、事務所固定費がかからないし、一人暮らしの母親のことも気にかかっていたからです。近所に兄が住んでおり、いままであまり心配はしていませんでしたが、兄の世帯は共働きということもあり、喜寿が近い母親のボケ防止のためにも、だれか話し相手がいたほうがいいと思い、一部屋間借りさせてもらっています。

この小さな事務所で仕事をする時以外は、自宅のパソコンで仕事を行うことが多く、半分自宅開業の気分です。ガーデニング、熱帯魚・水草育成が趣味なので、気分転換に庭、水草水槽を眺め、気楽でマイペースな日々を過ごしております。自宅で仕事をしているメリットとしては、通勤時間がかからないことと、帰りの電車のことも気にしなくていいので集中できることです。電話のかかってこない夜は、仕事に集中しやすいので重宝しています。

いまのところ仕事は、諸先輩や友人等から頂くことが多く、人間関係の大切さを痛感するとともに、人の温かさに感謝しております。これからも感謝の気持ちを忘れず、日々精進していきたいと思います。

（かじ　おさむ・梶不動産鑑定所）

インターンシップ実施報告

大阪府不動産鑑定士協会が、大学との連携で実施しているインターンシップも今年度で5年目となりました。従来の関西大学の学生に加え今年は兵庫県立大学からも学生を受け入れ、無事終了しました。

厳しい猛暑の中、学生を受け入れ、実地演習にご協力いただいた各事務所の先生方にこの場を借りて御礼申し上げます。

以下では、参加した学生からのインターンシップの感想を報告します。

渉外広報委員会　山内　正己

関西大学　法学部　3回生
増田　悠人

私が不動産鑑定士協会でのインターンシップを希望したのは、不動産というもの自体に興味があったからです。限りがあるようで無限の可能性を持ち、時代の流れと共に移り変わる特性は、不動産をおいて他に優るものはないと思っています。そしてそれを専門として扱う不動産鑑定士に憧れの気持ちがあったのもその理由の一つです。

インターンシップ初日は、不動産鑑定士協会でのオリエンテーション、二日目からの実習先では事務所内作業と市役所や現地調査のフィールドワークをさせて頂きました。事務所内作業では主に鑑定評価書の作成を行い、鑑定評価がどういう流れで進められるのか、資料の収集・整理に始まり、それらを分析・検討していくという形で大筋を理解することができました。資料の収集にはインターネットをフルに活用し、作成は全てWordやExcelを使用するのには驚き、いかにパソコンの知識が求められているかを実感できました。私が鑑定評価させて頂いた対象不動産は居住用不動産で、その評価手法は取引事例比較法が主だったので、比較的やりやすかったのですが、これがビルや商業地になると収益性に着目しなければならず、はるかに手間暇がかかって大変だとおっしゃっていたので、まだまだ奥が深いなと感じました。

次に市役所や法務局、対象不動産の現地調査では全く新しい世界に触れることができました。市役所での調査では、対象不動産が存する用途地域、前面道路の名称・幅員等、都市計画法や建築基準法に関すること、法務局では登記簿謄本、公図、地積測量図、建物図面等、今まで存在すら知らなかったことを扱い、不動産鑑定士の専門性の高さを実感しました。初日に協会で実地演習での準備講習を受講したのですが、やはり実体験を通して学んだ方が、格段に理解が深まり、知識として身に付いたと思います。対象不動産の現地調査では、間口、奥行、前面道路の幅員の計測、上下水道やガス、未登記の建築物の有無等綿密に調査し、社会的責任の重大性を感じつつ、経験を積み重ねなければ務まらない職業だと痛感しました。また普段鑑定士の方でも滅多にない特異なケース（調査中に所有者から追い払われた。建物内調査の予定が完全に施錠されていて立ち往生した。）に遭遇したことも貴重な体験になりました。総括すると、不動産鑑定士は思っていた以上に苦労あり、責任の重みありの厳しい職業ではありましたが、それ以上にやりがいや楽しみも大きい仕事だと感じ、今後ますますなってやろうというモチベーションも高まり、大変有意義な実習になりました。

そしてもう一つ収穫だったのは、勉強すべきことがまだまだたくさんあることに気付いたことです。仕事に対する姿勢や鑑定士に関することはもちろん、それ以上に今まで経験されてきたお話等、見聞させて頂き、大変勉強になりました。残りの学生生活を有効に使い、不動産鑑定士として、社会人として必要な知識を身に付け、もっといろんなことを経験してみようという思いでいっぱいになりました。

最後になりましたが、玉原先生をはじめとする（有）アプレイザルカンサイの皆様、協会の皆様には、本当にご多忙の中、ご指導頂き、大変お世話になりました。この場をお借りしてお礼申し上げます。

関西大学　法学部　3回生
髙田　温子

以前から不動産に対して漠然とした興味を持ってはいたのですが、不動産鑑定士の仕事の内容がどういったものであるかという知識は全くと言っていいほどありませんでした。

初日に協会にて、鑑定業界の概要や法務局や市役所での調査についてお話しいただいたのですが、知らない用語が多くて話についていけず、これから自分はこのインターンシップでちゃんとやっていけるのだろうかという不安な気持ちでいっぱいでした。

2日目からは木村先生のもとで実務にあたらせていただくことになり、市役所や法務局での調査に同行させてもらいました。初日のガイダンスでわからなかったことも、実務を通しておおまかに理解することができました。

図書館で古い住宅地図を探す作業は、対象不動産がすぐに見つかるものやなかなか見つからないものもあり、パズルのような感覚で楽しみながら行うことができました。

また、不動産の広告に載っている間取り図などはCADというソフトでつくるのだと知り、今までCADの存在も知らなかったのですが大変興味を持ちました。はじめのうちは必要な線を間違えて消してしまったり、コーナー処理がうまくできなかったりで苦労しましたが、最終日にはなんとか自分の手で間取りを完成させることができました。印刷してもらったその間取りを見たときはとてもうれしかったです。家のPCでもCADをダウンロードして、もっと使いこなせるようになりたいと思いました。

そしてCADだけでなくWordやExcelももっとちゃんと使えるようにならなければいけないと感じました。

このインターンシップを通して不動産に対する興味がさらに深まったことに加え、木村先生は女性が働くことについてもいろいろなお話をしてくださいましたので、実は今まであまり深く考えることのなかった就職のこと、将来のことを真剣に考えるきっかけになりました。

短い間でしたが大変貴重な体験ができたと思っております。木村先生をはじめ、山谷さん、脊尾さんには大変お世話になりました。ありがとうございました。

関西大学　法学部　3回生
武本　岳

今回、このインターンシップを経験するまで、「不動産鑑定士」という資格やその仕事に興味を持ちつつも、それらのことについての知識が殆ど無かった私にとって、今回の体験は大変勉強になるものだったと思います。

初日の協会でのオリエンテーションで鑑定士のなんたるかや、その仕事の概要について教えていただいた時は、とても複雑で責任のある仕事だと感じられ、こんな仕事について、これから8日間程ちゃんとやっていけるのか等不安に思われたのですが、2日目以降お世話になった本町不動産鑑定（有）でとても丁寧に教えていただき、楽しく業務をさせていただきました。土壌汚染の調査のための古地図調査や、評価書を作成するための資料集めなど、鑑定評価業務のさわりの部分を

やらせていただき、それが私にとってはとても面白く感じられました。というのは、今まで鑑定士やその仕事をとても複雑な堅いものだと考えていたのですが、実際に現地に調査しに行ったり、図書館で古地図の調査をすることにより、「鑑定士」という仕事をより身近に感じることができたからです。一方で、自分が調べたことや、作った書類が鑑定評価をするための一部分となり、他人の土地や建物の値段を決める要因にもなりうると考えると、鑑定士の先生方がやる業務はもちろん、自分がやらせていただいていることにも大きな責任があるんだなと思われ、鑑定士としての責任の重さを感じることもできました。

また、自分にとって興味深かったのは、新聞で不動産の値段などに関する記事を切りぬいてファイリングしたことです。その他にも、先生がPCBについて電話で聞いたり、直接話を聞きに出向かれていたのを見て、世の中の動きについて知ることが鑑定には重要なんだなと感じ、評価をしていればいいわけではないというところがとても興味深く思えました。

最終日に、協会で新制度の鑑定士試験に合格した方や、今実務修習をされている方の話を聞けたことは、これから試験を受けようかと考えている私にとって、とても参考になるものでした。不動産鑑定士試験はもちろん、現在勉強している宅建試験や、これから始まる就職活動に対しても、モチベーションが高まったと思います。

10日間という短い間でしたが、協会の皆さんや、実習先の先生方には大変お世話になりました。大変貴重な体験ができました。ありがとうございました。

兵庫県立大学　経済学部　3回生
川添　宏之

インターンシップを経験して、不動産鑑定士の事、不動産業界の事、そして社会人としての礼儀など数多くの事を学ぶ事が出来ました。まず、不動産鑑定士の仕事として現地調査に同行させていただきました。対象不動産を見に来たら、その建物が資料通りの建物であるかどうか、周辺の建物、道路はどういった状況であるか、境界の有無など、調査する大事なポイントを教えていただきました。その後、法務局・市役所にも同行させていただき、公図・地積測量図・建物図面・登記簿謄本の取り方、用途・道路・上下水道の調査の手順を知る事が出来ました。次に、実際に鑑定評価書を読ませていただき、現地調査で調べた事が、どういった部分で評価に関係してくるのかがわかりました。

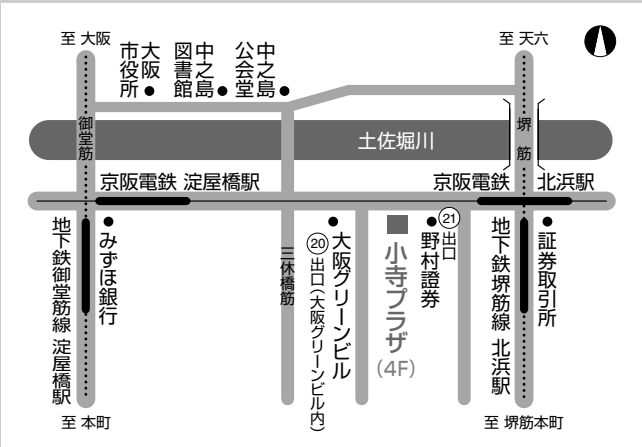
今回インターンシップでお世話になった（株）アレイズには、不動産鑑定士の方以外にも、建築士の方、不動産の仲介業務を行っている方、司法書士の方、不動産証券化の仕事を行っている方などがいらっしゃいました。そこで今回、鑑定士以外の仕事も経験させていただく事が出来ました。そうすることにより、不動産鑑定と他の仕事との関係を学ぶ事が出来ました。例えば、デューデリジェンスは、鑑定士の不動産鑑定書と建築士のエンジニアリングレポートで成り立っていることなどです。

インターンシップを経験する前は、不動産鑑定士についての知識は全くありませんでした。ですが、インターンシップを経験して、不動産鑑定士の仕事内容、この仕事の面白い点、大変な点、鑑定士の方がこの仕事についてどう思っているかなど、沢山のことを学ぶことが出来ました。そしてそれ以上に、社会人としての礼儀、物事を前向きに考え、行動することの大切さなど、今後、自分が社会に出ていく中で大事な事を学ぶことが出来ました。現時点での自分の常識の無さ、考えの甘さなどを痛感させられましたが、これを糧として、これからどんどん成長したいと思います。短い期間でしたが、（株）アレイズの方々には本当にお世話になりました。昼食時などでも沢山役に立つ話をしていただき、大変ためになりましたし、楽しくインターンシップを経験する事が出来ました。また、大阪府不動産鑑定士協会の方々、このような良い機会をいただき感謝しております。皆様、本当にありがとうございました。

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

定例 不動産の無料相談会

大切な不動産の事で疑問や知りたいことなどがありましたら、市民の方だけでなく法人の方も、お気軽にお越しください。どんなささいなことでも、私たち不動産の専門家「不動産鑑定士」が親切・丁寧にそして「無料」でご相談にお答えします。



交通 地下鉄・京阪電鉄「北浜」駅下車㉑出口より徒歩約1分
地下鉄・京阪電鉄「淀屋橋」駅下車⑳出口より徒歩約1分

ご相談日

毎月 第1・第3水曜日

祝日・年末年始はお休みです。

時間

13:00～16:00 予約不要

受付は15:30までに窓口へお越しください。

場所

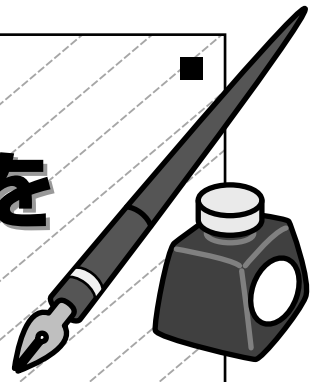
（社）大阪府不動産鑑定士協会・事務局

大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ4F

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

TEL（06）6203-2100 URL:http://www.rea-osaka.or.jp/

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします



　渉外広報委員会では、年に2回、会報「鑑定おおさか」を発行しております。その内容については、どのようなテーマにするか、堅い方が良いのか、柔らかい方が喜ばれるのかetc、委員一同、常に頭を悩ませています。

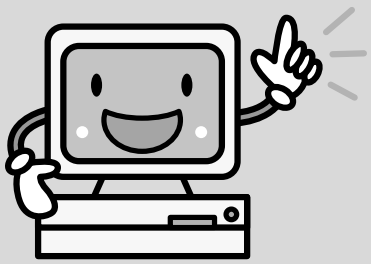
　当委員会では、常に会員の皆さんからの寄稿文をお待ちしております。

　お題目は、鑑定にまつわるエピソード、近況報告、紀行文etc、なんでも結構ですので、どしどしお寄せください。

　また、「鑑定おおさか」の表紙・裏表紙などを飾るお写真も募集いたします。写真にまつわるエピソード等を書き添えてご応募ください。

- 「鑑定おおさか」へのご意見、ご要望等もお待ちしております。
- 協会宛、郵送またはメール（main@rea-osaka.or.jp）でお送りください。
- 寄稿文は1,000文字程度でお願いします。また、写真もあれば添付してください。
- 内容によっては、掲載できない場合もございます。ご了承ください。
- このたび当会HPで、過去に発行しました「鑑定おおさか」を全てPDFで御覧いただけるようになりました。

当協会HPに会員各社のHPのリンクを希望される方も募集しております



　当協会ホームページ内の「会員名簿」（業者名）から各業者会員のホームページへリンクを行っております。リンクを希望される方は、トップページの最下欄にあるメールアドレス宛、業者名、リンク先のホームページアドレスをお知らせください。

（募集の内容は会員業者のホームページへのリンクのみです。業者及び会員個人のメールアドレスの掲載・リンクは行いません。）

メール宛先：main@rea-osaka.or.jp

編集後記

平成19年度から渉外広報委員長交代で新しく委員会が構成されたことから、「鑑定おおさか」の発刊延期が危ぶまれましたが、委員会諸氏の熱心な編集作業で定期発刊にこぎつけられまして、ホッと胸をなで下ろしました。

寄稿に関しましては、会長はじめ諸先輩等に快く執筆いただきましたこと、また大阪府自由業団体の大阪府行政書士会からも貴重な原稿を頂きまして感謝いたします。

また各委員会報告からは「大阪士会頑張ってまっせー！」のメッセージが届けられれば幸いです。

鑑定おおさかは年2回の発刊を予定していますので、今後とも会員皆様からの執筆ご協力よろしくお願いします。

第9回 各士業女性合同研修会

テーマ ：「事　業　承　継」（仮）
と　き ：平成19年11月17日（土）午後2時～
ところ ：プリムローズ大阪（地下鉄谷町4丁目①ーA出口、大阪府庁新別館南館内）
主　催 ：全国女性税理士連盟、全国司法書士女性会、
日本公認会計士協会近畿会、（社）大阪府不動産鑑定士協会

大阪府不動産鑑定士協会会員へは、別途案内を送付します（要申込み）。
会員の参加には（社）日本不動産鑑定協会所定の単位認定があります。

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

不動産の無料相談会

大切な不動産の事で疑問や知りたいことなどがありましたら、市民の方だけでなく法人の方も、お気軽にお越しください。どんなささいなことでも、私たち不動産の専門家「不動産鑑定士」が親切・丁寧にそして「無料」でご相談にお答えします。

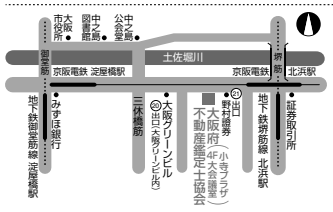
平成19年度 土地月間

10/3(水)・10(水)・17(水)・24(水)・31(水) 13:00〜16:00 北浜会場

大阪府不動産鑑定士協会

大阪市中央区北浜2-5-23小寺プラザ（4F 大会議室）

交通 地下鉄堺筋線・京阪電鉄「北浜」駅㉑出口より徒歩約1分
地下鉄御堂筋線・京阪電鉄「淀屋橋」駅㉘出口より徒歩約1分



10/6(土) 10:00〜16:00 堺会場

サンスクエア堺/堺市立勤労者総合福祉センターA棟

堺市堺区田出井町2-1（2F 第1会議室）

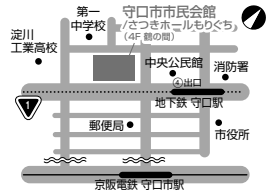
交通 JR阪和線「堺市」駅より徒歩約5分

10/6(土) 10:00〜16:00 守口会場

守口市市民会館/さつきホールもりぐち

守口市京阪本通2-13-1（4F 鶴の間）

交通 地下鉄谷町線「守口」駅④出口より西へ徒歩約1分
京阪電鉄「守口市」駅より北へ徒歩約5分

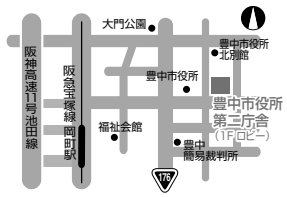


10/11(水) 10:00〜16:00 豊中会場

豊中市役所第二庁舎

豊中市中桜塚3-1-1（1F ロビー）

交通 阪急宝塚線「岡町」駅より徒歩約10分

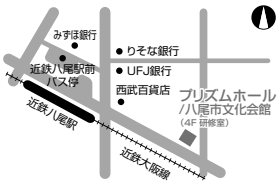


10/13(土) 10:00〜16:00 八尾会場

プリズムホール/八尾市文化会館

八尾市光町2-40（4F 研修室）

交通 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅より徒歩約5分



10/13(土) 10:00〜16:00 岸和田会場

岸和田市立浪切ホール

岸和田市港緑町1-1（4F 研修室1）

交通 南海本線「岸和田」駅より徒歩約15分

10/20(土) 10:00〜16:00 東大阪会場

布施駅前市民プラザ

東大阪市長堂1-8-37ヴェル・ノール布施（5F 大中会議室）

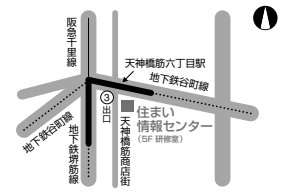
交通 近鉄奈良線・大阪線「近鉄布施」駅北口より徒歩約5分

10/27(土) 10:00〜16:00 天神橋会場

大阪市立住まい情報センター

大阪市北区天神橋6-4-20（5F 研修室）

交通 地下鉄「天神橋筋六丁目」駅③出口より地下から連絡
JR大阪環状線「天満」駅より北へ徒歩約7分



※受付は各会場15:00頃までに窓口へお越しください。※相談内容をおまとめになってからお越しください。※内容によってはご相談いただけない場合もございますのでご了承ください。（訴訟案件、複雑かつ複数物件等）

主催 社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
TEL（06）6203-2100 URL:http://www.rea-osaka.or.jp/

共催 豊中市・社団法人 日本不動産鑑定協会

後援 国土交通省・大阪府・大阪市・堺市・岸和田市・東大阪市・守口市・八尾市

平成19年 土地月間記念講演会

テーマ 高齢社会に向けた居住環境づくり

講師 白石 真澄 氏 申込不要

日時 10月3日（水）13:00〜 場所 ホテルグランヴィア大阪（20F名庭）
大阪市北区梅田3-1-1

定例の不動産無料相談会

毎月第1・第3水曜日 13:00〜16:00 予約不要
（受付は15:00頃までに窓口へお越しください。）

（社）大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。

※開催場所は北浜会場を参照してください。（祝日・年末年始はお休みです。）

■表紙・裏表紙　平成19年天神祭　写真／渉外広報委員会

鑑定おおさか No.29

会報第29号／平成19年9月発行

編　　集　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 渉外広報委員会
http://www.rea-osaka.or.jp/

発　　行　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0041
大阪市中央区北浜2丁目5番23号小寺プラザ4階
TEL（06）6203-2100

印　　刷　（株）三菱電機ドキュメンテクス
〒661-0001
兵庫県尼崎市塚口本町6丁目12番1号
TEL（06）6422-1900